

## Sommaire

<b>SECTION I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
TITRE 1 - 01 CHAMP D'APPLICATION .....	2
TITRE 1 - 02 PORTEE DU REGLEMENT DU PDU D'EDEA .....	2
TITRE 1 - 03 CADRE INSTITUTIONNEL DE LA MISE EN ŒUVRE DU PDU .....	4
<b>SECTION II. LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>5</b>
TITRE 2 - 01 DEFINITIONS .....	5
TITRE 2 - 02 DE L'UTILISATION DU SOL .....	6
TITRE 2 - 03 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....	6
TITRE 2 - 04 LA DESSERTE .....	7
TITRE 2 - 05 EMPRISE DES BATIMENTS ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ....	7
TITRE 2 - 06 DE L'ALIGNEMENT ET DES SERVITUDES PUBLIQUES .....	8
TITRE 2 - 07 LE STATIONNEMENT .....	8
TITRE 2 - 08 LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....	8
TITRE 2 - 09 LE DOMAINE PUBLIC .....	8
<b>SECTION III. LES REGLES APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES .....</b>	<b>9</b>
TITRE 3 - 01 LES DIFFERENTS TYPES D'OCCUPATION DU SOL .....	9
TITRE 3 - 02 PRESCRIPTIONS DETAILLEES PAR ZONE .....	13

## **Section I. DISPOSITIONS GENERALES**

### **TITRE 1 - 01 CHAMP D'APPLICATION**

**Article (1)** Les présentes règles s'imposent aux personnes qui aménagent ou font aménager, construisent ou font construire, ou installent des équipements de toute nature à l'intérieur du territoire de la Communauté Urbaine d'Edéa, notamment aux urbanistes, architectes, ingénieurs du génie civil, techniciens, entrepreneurs, administrations publiques et autres personnes responsables de l'exécution des constructions.

**Article (2)** Elles établissent, afin d'améliorer le cadre dans lequel s'inscrivent les activités des populations qui habitent ou qui fréquentent ce territoire, une série de mesures dont le but est de favoriser l'évolution souhaitée des établissements humains.

**Article (3)** Le présent règlement sera complété en tant que de besoin, par les règlements des plans de secteur et par les règlements particuliers des lotissements. En cas de dispositions contraires ou divergentes contenues dans plusieurs règlements, l'ordre de préséance sera le suivant :

- (a) Règlement particulier de Lotissement,
- (b) Règlement du Plan de Secteur,
- (c) Règlement du POS,
- (d) Présent règlement de Plan Directeur d'Urbanisme.

**Article (4)** Le Plan Directeur d'Urbanisme et son règlement fixent :

- (a) Le caractère spécial de chacune des parties du territoire et leurs extensions suivant les développements successifs de la ville ;
- (b) Les différentes zones à affectation spéciale ;
- (c) Le tracé des voies de circulation ;
- (d) Les servitudes d'hygiène et d'esthétique justifiées par les nécessités locales.

### **TITRE 1 - 02 PORTEE DU REGLEMENT DU PDU D'EDEA**

**Article (5)** Le présent règlement précise en ce qui concerne le territoire de la Communauté urbaine d'Edéa, les règles édictées par la législation et la réglementation nationales, notamment:

#### **(a) Textes relatifs à l'urbanisme**

- Loi n° 2004/003 du 21 avril 2004 régissant l'urbanisme au Cameroun ;
- Décret n°2008/0736/PM du 23 avril 2008 fixant les modalités d'élaboration et de révision des documents de planification urbaine ;
- Décret n°2008/0738/PM du 23 avril 2008 portant organisation des procédures et modalités de l'aménagement foncier ;
- Décret n°2008/0739/PM du 23 avril 2008 fixant les règles d'utilisation du sol et de la construction ;
- Décret n°2008/0740/PM du 23 avril 2008 fixant le régime des sanctions applicables aux infractions aux règles d'urbanisme ;

Décret n°2008/0737/PM du 23 avril 2008 fixant les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement en matière de construction.

**(b) Les textes relatifs à la décentralisation**

- Loi n° 2004/017 du 22 juillet 2004 sur l'orientation de la décentralisation ;
- Loi n° 2004/018 du 22 juillet 2004, fixant les règles applicables aux communes;
- Loi n° 2004/019 du 22 juillet 2004, fixant les règles applicables aux régions ;
- Loi n° 2009/011 du 10 juillet 2009 portant régime financier des collectivités territoriales décentralisées.

**(c) Les textes sur la promotion immobilière**

- Loi n° 2001/020 du 18 décembre 2001 portant organisation de la profession d'agent immobilier ;
- Loi n° 97/003 du 10 janvier 1997 relative à la promotion immobilière ;
- Décret n° 2007/1138 du 03 septembre 2007 fixant les modalités d'application de la loi organisant la profession d'agent immobilier ;
- Décret n° 2009/1726/PM du 04 septembre 2009 fixant les modalités d'application de la loi 2009/009 sur la vente d'immeuble à construire.

**(d) Les textes relatifs à la protection de l'environnement**

- Loi n° 94/01 du 20 janvier 1994 portant régime des forêts, de la faune et de la pêche ;
- Loi n° 96/12 du 05 août 1996 portant loi-cadre relative à la gestion de l'environnement;
- Décret n° 005/0577/PM du 23 février 2005 fixant les modalités de réalisation des études d'impact environnemental.

**(e) Les textes règlementaire sur la gestion de l'utilisation du sol**

**Article (6)** Les actes à produire dans la gestion du PDU d'Edéa sont:

**(a) Certificat d'urbanisme :**

- Décret n° 2008/739/PM du 23 avril 2008, art.4 à 13.

**(b) Autorisation de lotir :**

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 59, 103. ;
- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 52 à 64. ;
- Décret n° 2008/738/PM du 23 avril 2008, art 12 à 44.

**(c) Permis d'implanter :**

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 104 à 106 ;
- Décret n° 2008/739/PM du 23 Avril 2008, art. 14 à 21 ;
- Loi n° 2009 / 019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale, art. 87 à 90.

**(d) Permis de construire :**

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 107 à 113 ;
- Décret n° 2008/739/PM du 23 avril 2008, art. 22 à 34 ;
- Loi n° 2009 / 019 du 15 décembre 2009 portant fiscalité locale, art. 87 à 90.

**(e) Permis de démolir :**

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 114 à 117.
- Décret N 2008/739/PM du 23 Avril 2008, art. 35 à 44. ;

**(f) Certificat de conformité :**

- Loi n°2004/003 du 21 avril 2004, art. 121 à 123.
- Décret n° 2008/739/PM du 23 avril 2008, art. 45 à 49.

**TITRE 1 - 03 CADRE INSTITUTIONNEL DE LA MISE EN ŒUVRE DU PDU**

**Article (7)** Les acteurs ci- après sont directement interpellés dans la promotion du PDU d'Edéa:

- (a)** Les institutions étatiques comprenant les départements: MINH DU, MINDCAF, MINTP, MINT, MINATD, MINEE, MINDEF, MINFI, MINEPAT et la DGSN ;
- (b)** Les Collectivités Territoriales Décentralisées (CTD) ;
- (c)** Des sociétés d'Etat et établissements publics chargés de l'appui aux CTD (FEICOM), de l'aménagement des trames foncières (MAETUR et MAGZI), du financement (CFC) ou de la construction des logements (SIC);
- (d)** Des partenaires au développement (Banque Mondiale, BAD, FED, PNUD, UE, France, etc.);
- (e)** Des ordres professionnels (urbanistes, géomètres, architectes, ingénieurs, etc.) ;
- (f)** Des agences d'urbanisme et BET ;
- (g)** De la société civile, les associations et les ONG ;
- (h)** Des organisations de la population, etc.

**Article (8)** Les autres acteurs impliqués ci- après dans l'exécution de projets d'infrastructures urbaines sont astreints au respect des dispositions du PDU:

- (a)** les fournisseurs de services urbains d'eau (CAMWATER, CDE, etc.), d'assainissement, d'énergie électrique (ENEO, etc.), de téléphone (CAMTEL, ORANGE, MTN, NEXTTEL, etc.) ;
- (b)** Les entreprises privées opérant en milieu urbain (y compris les artisans de la construction, les producteurs et fournisseurs de matériaux de construction, les entreprises de promotion immobilière, les opérateurs de transport urbain, les prestataires de services d'assainissement) ;

**Article (9)** Le Comité de suivi et d'évaluation du PDU sera composé de membres dont le nombre sera arrêté par le Délégué du Gouvernement auprès de la CUED et qui comprendra dans tous les cas:

- (a)** trois (3) représentants du Ministère de l'Habitat et du Développement Urbain ;
- (b)** un (1) représentant du Ministère en charge de l'administration territoriale ;
- (c)** deux (2) représentants du Ministère en charge des finances ;
- (d)** trois (3) représentants de la CUED.

**Article (10)** Le Comité se réunit deux fois par an, donc tous les 6 mois, pour prendre connaissance de l'exécution, de la mise en application des directives du PDU.

**Article (11)** Des comités techniques ad hoc seront mis en place pour assurer un suivi plus rapproché des programmes mis en œuvre. Leur création est laissée à l'initiative de la CUED et du MINH DU ainsi que du MINATD.

## Section II. LES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

### TITRE 2 - 01 DEFINITIONS

**Article (12)** Pour l'application du présent règlement, les définitions suivantes sont applicables:

- (a) **Une unité foncière** représente une parcelle, un terrain ou un lot clairement délimité.
- (b) **L'alignement** est la ligne fictive déterminant la limite sur laquelle les façades des constructions doivent être alignées.
- (c) **L'emprise au sol** d'un bâtiment est la projection libre de toute construction couverte, même partiellement. Celle-ci est déterminée par le **coefficient d'emprise au sol** qui est le rapport de la surface de la projection verticale du bâtiment sur la superficie de la parcelle. Ce coefficient ne peut dépasser 0.6, sauf dérogation expressément prévue dans les prescriptions particulières.
- (d) **Le coefficient d'occupation du sol (COS)** est un indice conventionnel qui exprime le rapport entre la surface totale de plancher construite et la surface de la parcelle. Il est fixé selon la nature des zones considérée. On l'obtient en multipliant la surface d'emprise au sol par le nombre de planchers du bâtiment. Ne sont pas comptées les surfaces non utilisables pour le travail et l'habitation (garage, balcon, terrasse, sous-sol).
- (e) **L'emprise publique** est la surface limitée par les limites du domaine public.
- (f) La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel jusqu' au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du terrain naturel jusqu' à l'égout du toit, la mesure étant effectuée au milieu de la grande façade située côté aval.
- (g) La limite séparative est la ligne qui sépare une unité foncière des propriétés privées ou publiques voisines.
- (h) **Un bâtiment public** est un bâtiment édifié ou acquis par une personne publique et destiné à recevoir du public. Ex. : équipements soit, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.
- (i) On parle de **mitoyenneté** lorsque deux constructions sont accolées l'une à l'autre.
- (j) **Le retrait** est la distance entre la construction et la limite de l'emprise publique ou de la limite séparative.
- (k) **La servitude d'utilité publique** est une contrainte imposée aux bâtiments ou unités foncières privées; elle garantit la pérennité, l'entretien, l'exploitation et le fonctionnement d'une installation d'intérêt général.
- (l) **La servitude de passage** est une contrainte imposée à une unité foncière dans le but de desservir une autre unité située à l'arrière par rapport à une emprise publique. (m) **La surface hors-œuvre** est la surface totale de plancher utile à l'exclusion des surfaces destinées à la construction des murs et structures du bâtiment.
- (n) **La hauteur d'un bâtiment** est la distance maximale qui sépare, sur une verticale, le point du bâtiment le plus éloigné du sol naturel ou du sol aménagé, si ce dernier est plus bas que le sol naturel.

**La distance à la limite** est la distance la plus courte entre chaque point de la façade et la limite de propriété, mesurée perpendiculairement à la limite. Cette distance doit être respectée sur toute la

longueur de la façade. Sont pris en considération pour le calcul de cette distance les balcons et autres constructions similaires dont le surplomb excède 1.50 m.

(p) Sont considérés comme **bâtiments annexes** les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3.5 m, et qui ne sont pas destinés à l'habitation.

(q) Sont considérés comme **commerces liés à l'habitat**, les commerces courants d'utilisation fréquente (boulangerie, épicerie, pharmacie, etc.).

(r) Est considéré comme **artisanat compatible avec l'habitat** toute activité qui ne provoque aucune gêne pour les habitats (bruit, pollution, entreposage de matériel, circulation excessive, etc.).

(s) **Le plan masse** est un document graphique qui indique l'implantation d'une ou plusieurs constructions par rapport aux limites de l'unité foncière ainsi que les aménagements éventuels du reste de la parcelle.

(t) **Le Plan de Secteur** est un document d'urbanisme qui précise, sur certaines parties de l'agglomération urbaine, les indications et servitudes portées dans le POS ou le PDU.

## TITRE 2 - 02 DE L'UTILISATION DU SOL

**Article (13)** Sont inconstructibles, les terrains exposés à un risque naturel (inondation, érosion, éboulement, séisme, etc.), les parties du domaine public classées comme telles et les aires écologiquement protégées telles que définies par la législation relative à la gestion de l'environnement.

**Article (14)** Sont impropres à l'habitat les terrains exposés à un risque industriel ou à des nuisances graves (pollutions industrielles, acoustiques, etc.) et ceux de nature à porter atteinte à la santé publique ou aux valeurs culturelles locales.

**Article (15)** Sous réserve de prescriptions précisés par les administrations compétentes, notamment celles chargées des mines, de la défense, de l'environnement, du tourisme et des domaines, le Plan Directeur définit les mesures de protection, ainsi que les périmètres de sécurité applicables à certaines zones particulières.

**Article (16)** Pour être constructibles, les parcelles de terrain devront être de formes et de dimensions convenables. La surface minimale des parcelles est définie pour chaque secteur par le présent règlement.

**Article (17)** Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Article (18)** Les dérogations aux règles édictées par le présent chapitre, notamment en ce qui concerne le changement de vocation des zones, la constructibilité soit la desserte des terrains, la hauteur, l'aspect ou les normes de construction, peuvent être accordées par le Ministre chargé de l'habitat et du développement urbain, sur avis motivé du Maire.

## TITRE 2 - 03 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

**Article (19)** Les servitudes d'utilité publique sont instituées pour garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation et le fonctionnement d'une installation d'intérêt général. Elles peuvent avoir besoin d'un espace propre pour protéger un site particulièrement précieux pour la communauté ou s'appuyer des bâtiments et parcelles privées.

**Article (20)** Sont considérées comme servitudes d'utilité publique :

(a) Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel telles que: la forêt, le littoral maritime, les eaux, les réserves naturelles, les parcs nationaux et les réserves foncières; culturel tels que les monuments historiques et le patrimoine architectural urbain; sportif tel que le complexe sportif;

(b) Les servitudes relatives à la protection et à l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie électrique, hydrocarbures, mines et carrières, réseaux de communication: voies ferrées, voiries, centraux téléphoniques, zones aéroportuaires.

(c) Les servitudes relatives à l'eau et à l'assainissement : les cours d'eau et leurs rivages immédiats ; les zones inondables ; les zones côtières ; les canalisations d'eau.

(d) Les servitudes relatives à la défense nationale : les terrains d'atterrissage destinés à l'armée, les postes et ouvrages militaires ; les champs de tir.

(e) Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique : les cimetières ; les zones de risque naturel prévisible.

#### **TITRE 2 - 04 LA DESSERTE**

**Article (21)** La constructibilité des terrains est subordonnée à leur desserte par des voies publiques ou privées d'une emprise minimale de sept mètres. En tout état de cause, toute parcelle à bâtir doit permettre l'intervention des services de secours et de voirie (pompiers, assainissement, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### **TITRE 2 - 05 EMPRISE DES BATIMENTS ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Article (22)** Il ne peut être construit sur la partie restante d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation des sols en vigueur, a été préalablement utilisée.

**Article (23)** Sauf disposition contraire contenue spécifiquement appliqué à une zone, la façade principale donnant sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites parcellaires au moins égale à cinq mètres.

**Article (24)** Aucune construction provisoire ou définitive, aucune modification extérieure d'un bâtiment existant, aucune, installation matérialisée de façon permanente ou temporaire par l'occupation d'une emprise de quelques dimensions que ce soit sur une parcelle du périmètre urbain, ne peut être édiflée sans autorisation préalable de la mairie compétente, sous peine des sanctions prévues au titre IV de la loi 2004/003 régissant l'urbanisme au Cameroun.

**Article (25)** Toute construction doit permettre à ses occupants d'évacuer rapidement les lieux ou de recevoir aisément des secours extérieurs.

**Article (26)** Les règles de construction en matière de sécurité, d'hygiène et d'assainissement sont précisées par le décret n° 2008/0737 du 23 avril 2008, en ce qui concerne, notamment:

(a) les bâtiments à usage d'habitation ;

(b) les bâtiments recevant du public;

(c) les bâtiments de grande hauteur ;

(d) les bâtiments industriels;

(e) les bâtiments situés dans des zones à risques.

**Article (27)** La hauteur, les matériaux employés, la forme architecturale des constructions et des clôtures situées en façade principale sont précisés dans le cadre des prescriptions spécifiques à chaque zone.

## **TITRE 2 - 06 DE L'ALIGNEMENT ET DES SERVITUDES PUBLIQUES**

**Article (28)** L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Cette limite vaut verticalement, à l'aplomb d'elle-même.

**Article (29)** L'alignement vise à dégager la rue des constructions d'auvents, d'encombrements ou d'étalages nuisibles à la sécurité, à la salubrité ou à l'esthétique. Il détermine avec les règles de prospect et d'emprise au sol, la forme des nées.

**Article (30)** Des servitudes de reculement sont imposées dans les cas suivants:

- (a) recul de toute construction par rapport à la bordure extérieure de l'emprise de toute voie publique ;
- (b) retrait de l'alignement des constructions ou servitudes de visibilité aux abords des carrefours ou des virages.

## **TITRE 2 - 07 LE STATIONNEMENT**

**Article (31)** Le stationnement des véhicules devra obligatoirement s'effectuer hors de la chaussée de circulation, soit hors de la largeur de la voie, soit sur des emplacements aménagés, à cet effet (parkings extérieurs ou garages couverts).

**Article (32)** Les espaces réservés au stationnement seront prévus à raison de 15 m<sup>2</sup> par voiture automobile et de 25m<sup>2</sup> pour le calcul des surfaces de parkings (emplacement + circulation).

## **TITRE 2 - 08 LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

**Article (33)** Carrières et fouilles. L'ouverture de toute nouvelle carrière est interdite à l'intérieur de la zone du PDU. Les fouilles dans les parcelles ne sont autorisées que pour usage personnel. Après l'extraction, le sol devra être comblé et soigneusement nivelé.

**Article (34)** Dépôts d'explosifs. L'ouverture de dépôts permanents d'explosifs est interdite à l'intérieur du périmètre du PDU, à l'exception des zones militaires.

**Article (35)** Décharge publique. Aucune décharge publique n'est autorisée à l'intérieur des limites d'application du PDU, exception faite des décharges contrôlées gérées par un mandataire de la Communauté urbaine.

- (a) L'ouverture et le fonctionnement de toute décharge publique est subordonnée à la mise en œuvre d'un plan de gestion des impacts environnementaux et sociaux.

**Article (36)** Evacuation des déchets. L'évacuation des déchets (ordures ménagères, déchets industriels, eaux usées) devra être affectée conformément aux dispositions et règlements en vigueur dans le territoire de la Communauté urbaine.

## **TITRE 2 - 09 LE DOMAINE PUBLIC**

**Article (37)** Mobilier public ou privé installé sur la voie publique. Toute occupation des voies, qu'elles soient publiques ou privées, à partir du moment où elles sont ouvertes à la circulation, doit faire l'objet d'une autorisation de l'Administration municipale, délivrée à titre précaire et révocable, et moyennant le paiement d'une redevance d'usage.

- (a) Les dispositions du présent article concernent aussi bien les installations en surplomb de la voie publique telle que balcons, enseignes et galeries couvertes.

**Article (38)** Permission de voirie. Les échafaudages et les dépôts de matériaux sur la voie publique devront faire l'objet d'une permission de voirie.

- (a) Les chantiers seront entourés d'une palissade continue d'une hauteur minimale de 2 m, et pourvue d'un écriteau portant le nom et le domicile de l'entrepreneur.
- (b) Les tranchées sur la voie publique seront exécutées sous le contrôle d'un agent de l'Administration.

### **Section III. LES REGLES APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES**

#### **TITRE 3 - 01 LES DIFFERENTS TYPES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article (39)** Sont classées parmi les zones urbaines :

- (a) Les zones dont la vocation est liée à la gouvernance étatique (Administration)/ Services administratifs, Sécurité, Armée, Institutions (BEAC)
- (b) Les Zones résidentielles ;
- (c) Zones à vocation commerciale dominante ;
- (d) Les Zones industrielles ;
- (e) Les emprises de grands équipements
- (f) Les Espaces publics.

**Article (40)** Les zones naturelles sont des espaces où les fonctions urbaines sont strictement interdites. On y retrouve des zones d'habitat rural, les terrains à vocation agricole :

- (a) Habitat rural : villages, agglomération de petite taille ;
- (b) Zones à vocation agricole ;
- (c) Zones vertes : Zones marécageuses, forêts protégées ;
- (d) Zones à risques (risque naturel, sites dangereux, écologie sensible) ;

**Article (41)** Les zones spéciales sont des zones qui ne sont pas règlementées dans le cadre du PDU; Ces zones distinguent les domaines aéroportuaire, portuaire, ferroviaire et militaire).

**Article (42)** La subdivision de l'aire du PDU en zones et secteurs est récapitulée dans le tableau ci-dessous, avec les codes correspondants à deux caractères :

- la lettre représentant la zone,
- le chiffre représentant le secteur.

ZONES	NUM	CODE	SECTEUR	DESCRIPTION
<b>Zones urbaines</b>				
Administration(A)	1	A1	Pôle Administratif central	Plateau administratif actuel (bureaux et logements)
	2	A2	Pôles Administratifs secondaires	Ekite (bureaux, police, services,)
Résidentielle (H)	3	HfD	Résidentiel Faible Densité	Emprise au sol:<0,4 COS entre 0, 25 et 0,8 et Hmax=2 niveaux Taille minimale parcelle: 200 m <sup>2</sup> Nombre maximum d'unités construites à
	4	HMD	Résidentiel Moyenne Densité	Emprise au sol: entre 0, 4 et 0, 7 COS entre 0, 7 et 2,4 et 2<H< 5 niveaux Taille minimale parcelle:1000 m <sup>2</sup> Nombre max d'unités construites à l'hectare:10
	5	HFD	Résidentiel Forte Densité	Emprise au sol:>0,7 OSentre2, 5 et 4 et 5<H <10 niveaux Taille minimale parcelle:2000 m <sup>2</sup> Nombre max d'unités construites à l'hectare:5
	6	H4	Résidentiel mixte	Emprise au sol: entre 0, 4 et 0,7 COS entre 0, 7 et 2,4 et 2<H <5 niveaux Taille minimale parcelle:1000 m <sup>2</sup> Nombre max d'unités construites à l'hectare:10
	7	H5	Habitat à restructurer Moyenne Densité	Emprise au sol: entre 0, 4 et 0, 7 COS entre 0, 7 et 2,4 et 2>H<5 niveaux Taille minimale parcelle: 200 m <sup>2</sup> Nombre max d'unités construites à l'hectare:20
Commerciale (C)	8	C1	Centre d'affaires	Activités commerciales et de services Emprise au sol:>0,7 COS entre 2, 5 et 4 et 5<H <10 niveaux Taille minimale parcelle: 2000 m <sup>2</sup> Nombre max d'unités construites à l'hectare: 5
	9	C2	Marchés	Activités commerciales prépondérantes
Industrielle(I)	10	I1	ZI-Usines & Entrepôt	Industrie lourde générant des déchets liquides ou gazeux polluants Zones de manutention et d'entrepôts entraînant une circulation lourde, Emprise au sol:<0,5 COS entre 0, 25 et 0,5 et H<2 niveaux Taille minimale parcelle: 5000 m <sup>2</sup> Nombre max d'unités construites à l'hectare:2

ZONES	NUM	CODE	SECTEUR	DESCRIPTION
	11	I2	ZI-Mines & Carrières	Zones d'extraction, débrayage ou déstockage des matériaux
	12	I3	Parc d'activités	Industries légères, n'entraînant de rejets liquides ou gazeux polluants; grande distribution ; Emprise au sol:<0,7 COS entre 0,25 et 0,5 et H<3 niveaux ; Taille minimale parcelle: 2000m2 Nombre max d'unités construites à l'hectare: 5.
Equipements (E)	13	E1	Santé	Hôpitaux, Centres de santé et autres équipements connexes
	14	E2	Sciences/Education	Activités d'éducation, de formation et de recherche
	15	E3	Socio-collectifs	
	16	E4	Culturels	Théâtre, Culte,
	17	E5	Sports/Loisirs	Activités sportives et connexes (Palais des sports, Stades, Gymnases
	18	E6	Services publics	Equipements d'Électricité, Eau potable, Radio et Télécommunications
	19	E7	Patrimoine	Chefferies traditionnelles, Monuments historiques
	34	E8	Transport	Plateformes de transport, Gare routière, Stationnement camions, débarcadère
Espaces publics(P)	20	P1	Places publiques	Aire de repos
	21	P2	Parc urbain	Espace vert aménagé pour la détente
	22	P3	Sports et loisirs	Aires pour la pratique de sport collectif ou individuel et des activités nautiques
	23	P4	Zone touristique	Sites touristiques, hôtels...
<b>Zones naturelles(N)</b>				
Habitat rural	23	N1	Habitat rural	Habitat dispersé entouré de jardins familiaux COS entre<0,10et1<H<2 niveaux Taille minimale parcelle:1000 m <sup>2</sup>
Zones à vocation agricole	24	N2	Zones à vocation agricole	Espaces réservés à la pratique exclusive de l'agriculture En petites exploitations ou en plantations industrielles

ZONES	NUM	CODE	SECTEUR	DESCRIPTION
Zones vertes	25	N3	Zone hydro morphe	Zones humides à écologie sensible (marécages, mangroves).
	26	N4	Plan d'eau	Etangs, Lacs
	27	N5	Zone naturelle projetée	Forêts protégées (Parc naturel, réserve de faune, forêt classée)
	33	N7	Coulées vertes	Zone d'espaces verts
Zone à risque	28	N6	Zone à risque	Espace délimité présentant un risque naturel, Site dangereux
<b>Zones spéciales (S)</b>				
Domaine militaire	29	S1	Domaine militaire	Terrain réservé aux casernements et aux manœuvres militaires
Domaine Aéroportuaire	30	S2	Domaine Aéroportuaire	Domaine aéroportuaire
Domaine Portuaire	31	S3	Domaine Portuaire	Domaine portuaire
Domaine ferroviaire	32	S4	Domaine ferroviaire	Domaine ferroviaire

### TITRE 3 - 02 PRESCRIPTIONS DETAILLEES PAR ZONE

<b>Article (43) Zones résidentielles (Habitat)</b>	
<b>PRESCRIPTIONS</b>	
<b>1- Types d'occupation des sols interdits</b>	<p>1- Les constructions: à usage de bureaux et leurs annexes à usage de commerce autre que le détail; d'établissements industriels de toutes catégories; les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, station-service ; les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides;</p> <p>2- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.</p>
<b>2- Types d'occupation des sols autorisés</b>	<p>La construction, l'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes ;</li> <li>- des bâtiments administratifs, culturels, cultuels, sociaux ;</li> <li>- des aires et services liés à l'habitation.</li> </ul>
<b>3- Types d'occupation autorisée sous condition</b>	<p>L'exercice des activités ci-après :</p> <p>Activités artisanales (respect des règles d'hygiène, de salubrité et environnementales. Elles sont soumises, outre celles relatives à la gestion urbaine, aux procédures environnementales et sanitaires ;</p> <p>Activités de commerce de détail : elles s'exercent dans des bâtiments conçus ou adaptés à cet usage ; ces bâtiments doivent avoir leur façade sur une voie principale ;</p> <p>Etablissements ouverts au public après autorisation préalable et à la condition qu'ils n'apportent aucune nuisance en matière d'accès ou de bruit pour le voisinage.</p>
<b>4- Conditions d'accès et de desserte en voirie</b>	<p>Toute construction doit être accessible au minimum par une voie piétonne ayant une emprise minimum de 4 m de manière à permettre le passage d'un véhicule de secours et des réseaux publics.</p> <p>Les voies de desserte carrossables devront avoir une emprise minimale de 8 m et une partie circulaire de 5,0 m de largeur.</p> <p>Toute voie ne saurait avoir une longueur inférieure à 50 m et devra prévoir un demi-tour en cas d'impasse.</p>
<b>5- Caractéristiques de l'unité foncière</b>	<p>Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des lotissements privés ou domaniaux (ZAC).</p> <p>Les parcelles devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>avoir une forme régulière,</li> <li>être alignées par rapport aux voies de circulation,</li> </ul>

	<p>la façade minimale admise est de 10 m ; le rapport largeur/ profondeur doit au moins être égal à 1,5 ; Les parcelles doivent avoir un libre accès aux réseaux d'eau potable et d'électricité.</p>
<b>6- Stationnement des véhicules</b>	<p>Les places de parkings seront aménagées à raison de:</p> <p>1 place de parking par logement si le stationnement est assuré à l'intérieur de la parcelle, 1 place de parking pour 5 logements si le stationnement est assuré sur les espaces publics. Des aires permanentes de stationnement devront être aménagées en fonction de leur fréquentation, autour des bâtiments administratifs, culturels, culturels, sociaux implantés dans les zones résidentielles.</p>
<b>7- Coefficient d'occupation du sol</b>	<p>Le Coefficient d'occupation du sol (COS) sera modulé en fonction de la densité de la manière suivante :</p> <p>Taille minimale de parcelle Nombre de planchers COS Faible densité 150 m<sup>2</sup> Densité moyenne 200 m<sup>2</sup> Forte densité 200 m<sup>2</sup></p>
<b>8- Emprise au sol</b>	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain</p>
<b>9- Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction de la densité comme indiqué ci- après :</p> <p>Hauteur maximale des constructions Nombre de planchers Faible densité 12 m maximum Densité moyenne 15 m entre 4 Forte densité 18 m entre 4 et 5 Les ouvrages admis en dépassement sont limités aux équipements de sécurité et de communication.</p>
<b>10- Densité résidentielle</b>	<p>Le nombre d'unités d'habitation à l'hectare sera défini dans les plans de lotissement en fonction des zones.</p>
<b>11- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies privées et limites séparatives</b>	<p>Les constructions sont autorisées avec un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement sur la voie de desserte, sauf si des dispositions spéciales sont prescrites par les documents d'urbanisme en vigueur.</p> <p>Le recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment calculée à l'égout du toit, sauf en cas de mitoyenneté.</p> <p>En cas de mitoyenneté, les constructions devront respecter impérativement les prescriptions concernant les servitudes prescrites</p>

	<p>par les documents d'urbanisme (portique, façade et matériaux).</p> <p>Le recul par rapport à la limite arrière de la parcelle dans le cas de la mitoyenneté devra être au moins égal à une fois la hauteur du bâtiment calculée à l'égout du toit</p>
<b>12- Implantation des parcelles les unes par rapport aux autres sur la même parcelle</b>	<p>Plusieurs constructions peuvent être érigées sur une même parcelle à condition qu'elles aient fait l'objet d'un plan de masse général approuvé.</p> <p>Dans ces conditions le respect du plan de masse est obligatoire.</p>
<b>13- Forme architecturale et aspect extérieur</b>	<p>Toute construction devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux.</p>
<b>14- Règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement</b>	<p>Toute construction doit permettre à ses occupants de pouvoir l'évacuer rapidement.</p> <p>Les constructions devront se conformer aux règles en vigueur en matière de résistance au feu et à l'humidité (Décret n°2008/0737 du 23 avril 2008).</p> <p>Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p>
<b>15- Contraintes géologiques et géotechniques</b>	<p>L'érection de toute construction de plus de dix (10) mètres de hauteur est conditionnée par la garantie de sa stabilité assurée par une étude géotechnique.</p> <p>Une construction ne peut être autorisée sur une zone marécageuse que si les prescriptions des études géotechniques sont respectées en matière de type de fondation.</p>
<b>16- Contraintes écologiques</b>	<p>Toute construction est interdite dans une zone reconnue comme étant à écologie sensible.</p> <p>Les eaux usées devront impérativement subir un traitement conforme avant leur déversement vers ces zones.</p>
<b>17- Contrôle des espaces libres et de la végétation</b>	<p>Toute parcelle devra au moins disposer d'un arbre à des fins d'ombrage.</p> <p>Lorsque les documents d'urbanisme le prescrivent, les arbres doivent respecter les servitudes de recul prescrites.</p> <p>Les cours, les patios et boucarous sont admis</p>
<b>18- Travaux modificatifs</b>	<p>Tous les travaux modificatifs de plans approuvés, concernant la structure du bâtiment ou la forme des façades doivent faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de bâtir.</p>

<b>19- Autorisation de travaux et de construction</b>	<p>Aucune construction ne peut être engagée si elle n'a pas obtenu au préalable une autorisation de bâtir.</p> <p>Toute démolition d'immeuble de plus de dix (10) mètres de hauteur est soumise à une autorisation de démolir.</p>
<b>20- Dérogations</b>	<p>Des dérogations aux présentes règles ne peuvent être accordées par le Maire que sur justificatif que lesdites règles ne peuvent s'appliquer au projet envisagé.</p>
<b>ARTICLE (44) Zones commerciales</b>	
<b>PRESCRIPTIONS</b>	
<b>1-Types d'occupation des sols interdits</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes figurants sur la liste annexée au décret n° 76/372 de la 02/09/1976 portant réglementation de ces établissements;</li> <li>2. Les dépôts d'hydrocarbures, sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles, parking et station-service ;</li> <li>3. Les terrains de camping et caravaning ;</li> <li>4. L'ouverture de l'exploitation de carrières ;</li> <li>5. Les affouillements exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction.</li> </ol>
<b>2-Types d'occupation des sols autorisés</b>	<p>Les lotissements publics ou privés à des fins de commerces, de détail</p>
<b>3-Types d'occupation des sols autorisés sous condition</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement ;</li> <li>2. Les postes de peinture et de dépôts d'hydrocarbures lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobile ou d'une station-service. Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation;</li> <li>3. Les établissements culturels, et sociaux, les aires de jeux et services liés à l'habitation ;</li> <li>4. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et leurs annexes;</li> <li>5. Les établissements ouverts aux publics, après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité pour les accès et aucune gêne pour le voisinage.</li> </ol>
<b>4-Conditions d'accès et de desserte en voirie</b>	<p>Toute construction doit permettre un libre accès au réseau d'eau potable ;</p> <p>Le déversement des eaux usées sur la voie publique est interdit ;</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur</p>

	<p>des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p> <p>Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions.</p>
<b>5- Caractéristiques de l'unité foncière</b>	<p>Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des lotissements privés ou domaniaux (ZAC d'aménagement).</p>
<b>6-stationnement des véhicules</b>	<p>Les places de parkings seront aménagées à raison de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- place de parking par logement si le stationnement est assuré à l'intérieur de la parcelle,</li> <li>- place de parking pour 5 logements si le stationnement est assuré sur les espaces publics.</li> </ul>
<b>7-Coefficient d'occupation du sol</b>	<p>Cos est fixé à 1</p>
<b>8-Emprise au sol</b>	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain</p>
<b>9-Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur des constructions sera définie comme suit :</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage de logements est limitée à 12 m ;</p> <p>La hauteur des constructions à usage de bureaux est limitée à 20 m</p> <p>Les ouvrages admis en dépassement sont limités aux équipements de sécurité et de communication.</p>
<b>10-Densité résidentielle</b>	<p>(Nombre d'unités à l'hectare)</p>
<b>11-- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies privées et limites séparatives</b>	<p>Les constructions sont autorisées avec un accès direct aux voies publiques.</p> <p>Le recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle est au moins de 12 m par rapport aux voies.</p> <p>Les constructions en mitoyenneté sont encouragées.</p> <p>En cas de mitoyenneté, les constructions devront respecter impérativement les prescriptions concernant les servitudes prescrites par les documents d'urbanisme (portique, façade et matériaux).</p>
<b>12- Implantation des parcelles les unes par rapport aux autres sur la même parcelle</b>	<p>Les constructions d'ensemble sont admises. Les plans de masse déterminent les règles d'implantation telles qu'édictées par le décret n°2008/739/PM du 23 avril 2008.</p>
<b>13- Forme architecturale et aspect extérieur</b>	<p>Toute construction devra s'intégrer à harmonieusement dans son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux.</p>
<b>14-Règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement</b>	<p>Toute construction doit permettre à ses occupants de l'évacuer rapidement.</p> <p>Les constructions devront se conformer</p>

	<p>aux règles en vigueur en matière de résistance au feu et à l'humidité (Décret n°008/0737 du 23 avril 2008).</p> <p>Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.</p>
<b>15-Contraintes géologiques et géotechniques</b>	<p>L'existence de toute construction de plus de dix (10) mètres de hauteur est conditionnée par la garantie de sa stabilité assurée par une étude géotechnique.</p> <p>Une construction ne peut être autorisée sur une zone marécageuse que si les prescriptions des études géotechniques sont respectées en matière de type de fondation.</p>
<b>16-Contraintes écologiques</b>	<p>Toute construction est interdite dans une zone reconnue comme étant à écologie sensible.</p> <p>Les eaux usées devront impérativement subir un traitement conforme avant leur déversement vers ces zones</p>
<b>17-Contrôle des espaces libres et de la végétation</b>	<p>Spécifier le type d'arbres à planter dans la zone afin d'harmoniser l'environnement. Toute parcelle devra au moins disposer d'un arbre à des fins d'ombrage.</p> <p>Lorsque les documents d'urbanisme le prescrivent, les arbres doivent respecter les servitudes de recul prescrites.</p>
<b>18-Travaux modificatifs</b>	<p>Tous les travaux modificatifs de plans approuvés, concernant la structure du bâtiment ou la forme des façades doivent faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de bâtir.</p>
<b>19-Autorisation de travaux et de construction</b>	<p>Aucune construction n'est possible sans permis de bâtir ni autorisation lotir.</p> <p>Toute démolition d'immeuble de plus de dix (10) mètres de hauteur est soumise à une autorisation de démolir.</p>
<b>20-Dérogations</b>	<p>Des dérogations aux présentes règles ne peuvent être accordées par le Délégué du Gouvernement que sur justificatif que lesdites règles ne peuvent s'appliquer au projet envisagé.</p>
<b>ARTICLE (45) Zones industrielles</b>	
<b>PRESCRIPTIONS</b>	
<b>1-Types d'occupation des sols interdits</b>	<p>Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de fonction;</p> <p>Les bâtiments à usage de commerce et leurs annexes ;</p> <p>Les dépôts de déchets et de vieux véhicules.</p>

	<p>Les affouillements exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.</p>
<b>2-Types d'occupation des sols autorisés</b>	<p>1-Les établissements industriels de toutes catégories  2-Les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides  3-Les dépôts d'hydrocarbures</p>
<b>3-Types d'occupation des sols autorisés sous condition</b>	<p>Les lotissements à usage artisanal, à condition que la surface minimale des parcelles à créer soit de 1200 m<sup>2</sup> et que la largeur de façade sur voie soit au moins égale à 25 m.</p> <p>Les aires permanentes de stationnement, les entrepôts et dépôts de matériaux à l'exception des dépôts de déchets et vieux véhicules les établissements, entrepôts, installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation. Ceux-ci doivent respecter les dispositions du présent règlement ;</p> <p>l'aménagement ou l'agrandissement des industries, entrepôts, ateliers et activités de services existants, à condition qu'ils n'augmentent pas les nuisances ;</p> <p>L'aménagement ou l'agrandissement des bâtiments existants à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ou des services généraux;</p> <p>Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobile ou d'une station-service. Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.</p>
<b>4-Conditions d'accès et de desserte en voirie</b>	<p>Toute implantation devra permettre un libre accès au réseau d'eau potable ;</p> <p>Le déversement des eaux usées sur la voie publique est interdit ;</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p>
<b>5- Caractéristiques de l'unité foncière</b>	<p>Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des lotissements privés ou domaniaux (ZAC d'aménagement).</p> <p>Parcelles minimales 5000 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup></p> <p>Les parcelles devront :  avoir une forme régulière,</p>

	<p>être alignées par rapport aux voies de circulation, la façade minimale admise est de 40 m ;</p> <p>Le rapport largeur/ profondeur doit au moins être égal à 1,5 ;</p> <p>Les parcelles doivent avoir un libre accès aux réseaux d'eau potable et d'électricité.</p>
<b>6-Stationnement des véhicules</b>	<p>Les places de parkings seront aménagées à raison de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Place de parking pour 5 emplois offerts à l'intérieur de la parcelle,</li> <li>- place pour 5 m de façades sur les espaces publics.</li> </ul>
<b>7-Coefficient d'occupation du sol</b>	<p>Le COS est fixé à 1 pour les constructions autres que les hangars ou ateliers,</p> <p>Pour les hangars et ateliers, la limite maximale autorisée est de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.</p> <p>Le COS applicable à la zone I est fixé à 1.</p>
<b>8-Emprise au sol</b>	<p>L'emprise globale au sol des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.</p>
<b>9-Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m ;</p> <p>Les ouvrages admis en dépassement sont limités aux équipements de sécurité et de communication.</p>
<b>10-Densité résidentielle</b>	(Nombre d'unités à l'hectare)
<b>11- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies privées et limites séparatives</b>	<p>Les constructions doivent avoir accès direct aux voies publiques sont autorisées avec un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement sur la voie de desserte, sauf si des dispositions spéciales sont prescrites par les documents d'urbanisme en vigueur.</p>
<b>12- Implantation des parcelles les unes par rapport aux autres sur la même parcelle</b>	<p>Le recul par rapport aux voies et servitudes d'alignement au moins égal à 12m.</p> <p>Constructions en mitoyenneté non tolérées</p> <p>Constructions d'ensemble admises</p> <p>Respect du plan de masse obligatoire.</p>
<b>13-Forme architecturale et aspect extérieur</b>	<p>Toute construction devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux.</p>
<b>14-Règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement</b>	<p>Toute construction doit permettre à ses occupants de pouvoir l'évacuer rapidement.</p> <p>Les constructions devront se conformer aux règles en vigueur en matière de résistance au feu et à l'humidité (Décret n°008/0737 du 23 avril 2008).</p> <p>Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur</p>

	des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le respect des modalités d'assainissement.
<b>15-Contraintes géologiques et géotechniques</b>	L'érection de toute construction de plus de dix (10) mètres de hauteur est conditionnée par la garantie de sa stabilité assurée par une étude géotechnique. Une construction ne peut être autorisée sur une zone marécageuse que si les prescriptions des études géotechniques sont respectées en matière de type de fondation.
<b>16-Contraintes écologiques</b>	Toute construction est interdite dans une zone reconnue comme étant à écologie sensible. Les eaux usées devront impérativement subir un traitement conforme avant leur déversement vers ces zones.
<b>17-Contrôle des espaces libres et de la végétation</b>	Toute parcelle devra au moins disposer d'un arbre à des fins d'ombrage. Lorsque les documents d'urbanisme le prescrivent, les arbres doivent respecter les servitudes de recul prescrites.
<b>18-Travaux modificatifs</b>	Tous les travaux modificatifs de plans approuvés, concernant la structure du bâtiment ou la forme des façades doivent faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de bâtir.
<b>19-Autorisation de travaux et de construction</b>	Aucune construction ne peut être engagée si elle n'a pas obtenu au préalable une autorisation de bâtir. Toute démolition d'immeuble de plus de dix (10) mètres de hauteur est soumise à une autorisation du permis de démolir.
<b>20-Dérogations</b>	Des dérogations aux présentes règles ne peuvent être accordées par le Maire que sur justificatif que lesdites règles ne peuvent s'appliquer au projet envisagé.
<b>ARTICLE (46) Espaces publics</b>	
<b>PRESCRIPTIONS</b>	
<b>1. Types d'occupation des sols interdits</b>	Les logements autres que d'astreinte Les établissements industriels de toutes catégories ; Les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides; Les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, stations-service ; Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
<b>2-Types d'occupation des sols autorisés</b>	Parc urbain, parcours de santé, bois ou terrains de sports, gradins, théâtres.
<b>3-Types d'occupation autorisée sous condition</b>	Largeur minimale d'un accès privatif : 20 m d'emprise

<b>4-Conditions d'accès et de desserte en voirie</b>	Libre accès au réseau d'eau potable Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement-des-eaux pluviales dans ce réseau.
<b>5- Caractéristique de l'unité foncière</b>	Ilot ou blocs d'ilots sans découpage parcellaire Parcelles minimales 5000m <sup>2</sup> , formes quelconques, façades longues sur la voie publique. Rapport largeur/profondeur de la parcelle 1 à 1,5.
<b>6- Stationnement des véhicules</b>	Les places de parkings seront aménagées à raison de: - place de parking en fonction de la fréquentation à l'intérieur des parcelles et, - place pour 5 m de façade sur les espaces publics.
<b>7-Coefficient d'occupation du sol</b>	Le COS est fixé à 0,3.
<b>8-Emprise au sol</b>	L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.
<b>9-Hauteur des constructions</b>	La hauteur des constructions est limitée à 12 m. Les ouvrages admis en dépassement sont limités aux équipements de sécurité et de communication.
<b>10-Densité résidentielle</b>	5 unités maximales à l'hectare.
<b>11-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies privées et limites séparatives</b>	Tout aménagement doit permettre l'accès aux voies publiques. Un recul de 12 m par rapport aux voies et servitudes d'alignement. Construction au mitoyenneté encouragée.
<b>12-Implantation des parcelles les unes par rapport aux autres sur la même parcelle</b>	Les constructions d'ensemble sont admises. Le respect du plan de masse est obligatoire.
<b>13-Forme architecturale et aspect extérieur</b>	Toute construction devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement immédiat se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux.
<b>14-Règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement</b>	Toute construction doit permettre à ses occupants de pouvoir l'évacuer rapidement. Les constructions devront se conformer aux règles en vigueur en matière de résistance au feu et à l'humidité (Décret n°008/0737 du 23 avril 2008). Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur

	des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
<b>15-Contraintes géologiques et géotechniques</b>	<p>Tout aménagement doit permettre à ses occupants de pouvoir l'évacuer rapidement.</p> <p>Les constructions devront se conformer aux règles en vigueur en matière de résistance au feu et à l'humidité (Décret n°008/0737 du 23 avril 2008). Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p>
<b>16-Contraintes écologiques</b>	<p>Toute construction est interdite dans une zone reconnue comme étant à écologie sensible.</p> <p>Les eaux usées devront impérativement subir un traitement conforme avant leur déversement.</p>
<b>17- Contrôle des espaces libres et de la végétation</b>	<p>Toute parcelle devra au moins disposer d'un arbre à des fins d'ombrage.</p> <p>Lorsque les documents d'urbanisme le prescrivent, les arbres doivent respecter les servitudes de recul prescrites.</p> <p>Les jardins plantés, patios et boucarous sont admis.</p>
<b>18-Travaux modificatifs</b>	<p>Tous les travaux modificatifs de plans approuvés, concernant la structure du bâtiment ou la forme des façades doivent faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de bâtir.</p>
<b>19-Autorisation de travaux et de construction</b>	<p>Aucune construction ne peut être engagée si elle n'a pas obtenu a préalable une autorisation de bâtir.</p> <p>Toute démolition d'immeuble de plus de dix (10) mètres de hauteur est soumise à une autorisation de démolir.</p>
<b>20-Dérogations</b>	<p>Des dérogations aux présentes règles ne peuvent être accordées par le Maire que sur justificatif que les règles ne peuvent s'appliquer au projet envisagé.</p>
<b>ARTICLE (47) Administration</b>	
<b>PRESCRIPTIONS</b>	
<p>La partie du territoire urbain réservée aux équipements administratifs.</p> <p>Elle comprend le secteur unique représenté par le pôle administratif Central et le centre administratif secondaire projeté. Ces zones doivent être viabilisées en fonction des besoins de l'Administration domaniale et communale.</p>	
<b>1- Types d'occupation des sols interdits</b>	<p>1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles liées au fonctionnement des services administratifs (logements d'astreintes) ;</p> <p>2. Les établissements dits dangereux, insalubres ou incommodes figurant sur la liste annexée au décret n° 76/372 de la 2/9/1976</p>

	<p>portante réglementation de ces établissements ;</p> <p>3. Les dépôts d'hydrocarbures, sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles, parking et station-service ;</p> <p>4. Les terrains de camping et de caravaning ;</p> <p>5. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;</p> <p>6. Les affouillements et exhaussement des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction.</p>
<b>2-Types d'occupation des sols autorisés</b>	Bureaux, logements, entrepôts, casernes des services de sécurité.
<b>3-Types d'occupation des sols autorisés sous condition</b>	<p>1. Les maisons d'habitation des particuliers à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement ;</p> <p>2. Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures lorsqu'ils constituent l'annexe fonctionnelle d'un garage pour automobiles ou d'une station-service. Des dispositions particulières doivent alors être prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation ;</p> <p>3. Les établissements culturels, sociaux et les aires de jeux ;</p> <p>4. Les établissements ouverts au public, après autorisation préalable et à condition qu'ils n'apportent aucune sujétion en matière de sécurité pour les accès et aucune gêne pour le voisinage.</p>
<b>4-Conditions d'accès et de desserte en voirie</b>	<p>Les terrains ne disposant pas d'un accès sur une voie publique ou privée commune ne peuvent faire l'objet d'aucune construction.</p> <p>Les constructions doivent permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une libre accès au réseau d'eau potable</li> <li>- tout aménagement doit permettre l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</li> </ul>
<b>5-Caractéristique de l'unité foncière</b>	<p>Lotissements administratifs parcelle minimale 200 m<sup>2</sup>. La parcelle doit avoir une forme régulière, alignée par rapport aux voies ;</p> <p>Rapport largeur/profondeur de la parcelle de 1 à 1,5.</p>
<b>6-Stationnement des véhicules</b>	<p>Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.</p> <p>1 place de parking pour 5 employés à l'intérieure de la parcelle.</p>
<b>7-Coefficient d'occupation du sol</b>	Le COS dans la zone centrale et les zones de pôle secondaire est de 1,8.
<b>8-Emprise au sol</b>	Le rapport entre la surface au sol d'une construction et la superficie du terrain ne peut dépasser 60%.
<b>9-Hauteur des constructions</b>	La hauteur de la construction projetée ne dépasse pas 3,50 mètres.
<b>10-Densité résidentielle</b>	Nombre d'unités à l'hectare.

<p><b>11-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies privées et limites séparatives</b></p>	<p>La façade principale de toute nouvelle construction doit être implantée à 5m au moins de la rue.</p> <p>Toute construction doit permettre l'accès direct à la voirie, Le recul est de 10 m par rapport aux voies et servitudes d'alignement</p> <p>Les constructions en mitoyenneté sont admises.</p>
<p><b>12-Implantation des parcelles les unes par rapport aux autres sur la même parcelle</b></p>	<p>Les constructions continues sont admises et le respect du plan de masse est obligatoire.</p>
<p><b>13-Forme architecturale et aspect extérieur</b></p>	<p>Toute construction devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux.</p>
<p><b>14-Règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement</b></p>	<p>Toute construction doit permettre à ses occupants de pouvoir l'évacuer rapidement.</p> <p>Les constructions devront se conformer aux règles en vigueur en matière de résistance au feu et à l'humidité (Décret n°008/0737 du 23 avril 2008).</p> <p>Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.</p>
<p><b>15-Contraintes géologiques et géotechniques</b></p>	<p>L'érection de toute construction de plus de dix (10) mètres de hauteur est conditionnée par la garantie de sa stabilité assurée par une étude géotechnique.</p> <p>Une construction ne peut être autorisée sur une zone marécageuse que si les prescriptions des études géotechniques sont respectées en matière de type de fondation).</p>
<p><b>16-Contraintes écologiques</b></p>	<p>Toute construction est interdite dans une zone reconnue comme étant à écologie sensible.</p> <p>Les eaux usées devront impérativement subir un traitement conforme avant leur déversement vers ces zones.</p>
<p><b>17-Contrôle des espaces libres et de la végétation</b></p>	<p>Toute parcelle devra au moins disposer d'un arbre à des fins d'ombrage.</p> <p>Lorsque les documents d'urbanisme le prescrivent, les arbres doivent respecter les servitudes de recul prescrites.</p> <p>Les cours plantées, les patios et boucarous sont admis.</p>
<p><b>18-Travaux modificatifs</b></p>	<p>Tous les travaux modificatifs de plans approuvés, concernant la structure du bâtiment ou la forme des façades doivent faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de bâtir.</p>
<p><b>19-Autorisation de travaux et de construction</b></p>	<p>Aucune construction ne peut être engagée si elle n'a pas obtenu au préalable une</p>

	<p>autorisation de bâtir.</p> <p>Toute démolition d'immeuble de plus de dix (10) mètres de hauteur est soumise à une autorisation de démolir.</p>
<b>20-Dérogations</b>	<p>Des dérogations aux présentes règles ne peuvent être accordées par le Maire que sur justificatif que lesdites règles ne peuvent s'appliquer au projet envisagé.</p>
<b>ARTICLE (48) Equipements publics</b>	
<b>PRESCRIPTIONS</b>	
<b>1-Types d'occupation des sols interdits</b>	<p>Les établissements industriels de toutes catégories;</p> <p>Les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides;</p> <p>Les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, stations-service;</p> <p>Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.</p>
<b>2-Types d'occupation des sols autorisés</b>	<p>Les lotissements publics ou privés à des fins d'établissements d'enseignement et petites industries de haute technologie.</p>
<b>3-Types d'occupation autorisée sous condition</b>	
<b>4-Conditions d'accès et de desserte en voirie</b>	<p>Toute construction doit permettre un libre accès au réseau d'eau potable.</p> <p>Le déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p>
<b>5-Caractéristiques de l'unité foncière</b>	<p>Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des lotissements privés ou domaniaux (ZAC d'aménagement). Parcelles minimale de 5000 m<sup>2</sup></p> <p>Les parcelles devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avoir une forme régulière ;</li> <li>- être alignées par rapport aux voies de circulation.</li> </ul> <p>La façade minimale admise est de 20 m.</p> <p>le rapport largeur/ profondeur doit au moins être égal à 1,5.</p> <p>Les parcelles doivent avoir un libre accès aux réseaux d'eau potable et d'électricité.</p>
<b>6- Stationnement des véhicules</b>	<p>Les places de parkings seront aménagées à raison de :</p> <p>1 place de parking pour 5 emplois offerts à l'intérieur des parcelles et 1 place pour 5 m de façade sur les espaces publics</p>
<b>7-Coefficient d'occupation du sol</b>	<p>Le COS est fixé à 1</p>

<b>8-Emprise au sol</b>	L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.
<b>9-Hauteur des constructions</b>	<p>La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 12 m.</p> <p>La hauteur des constructions à usage de bureaux est limitée à 12 m.</p> <p>Les ouvrages admis en dépassement sont limités aux équipements de sécurité et de communication</p>
<b>10-Densité résidentielle</b>	Néant
<b>11-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies privées et limites séparatives</b>	<p>Construction en mitoyenneté admise</p> <p>Accès direct aux voies publiques</p> <p>Recul de 12 m par rapport aux voies.</p>
<b>12-Implantation des parcelles les unes par rapport aux autres sur la même parcelle</b>	<p>Constructions d'ensembles admises,</p> <p>Respect du plan de masse obligatoire</p>
<b>13-Forme architecturale et aspect extérieur</b>	Toute construction devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement immédiat et se conformer aux prescriptions en matière de forme et de matériaux...
<b>14-Règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement</b>	<p>Toute construction doit permettre à ses occupants de pouvoir l'évacuer rapidement.</p> <p>Les constructions devront se conformer aux règles en vigueur en matière de résistance au feu et à l'humidité (Décret n°008/0737 du 23 avril 2008).</p> <p>Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux.</p>
<b>15-Contraintes géologiques et géotechniques</b>	<p>L'érection de toute construction de plus de dix (10) mètres de hauteur est conditionnée par la garantie de sa stabilité assurée par une étude géotechnique.</p> <p>Une construction ne peut être autorisée sur une zone marécageuse que si les prescriptions des études géotechniques sont respectées en matière de type de fondation.</p>
<b>16-Contraintes écologiques</b>	<p>Toute construction est interdite dans une zone reconnue comme étant à écologie sensible.</p> <p>Les eaux usées devront impérativement subir un traitement conforme avant leur déversement.</p>
<b>17-Contrôle des espaces libres et de la végétation</b>	<p>Toute parcelle devra au moins disposer d'un arbre à des fins d'ombrage.</p> <p>Lorsque les documents d'urbanisme le prescrivent, les arbres doivent respecter les servitudes de recul prescrites.</p> <p>Les cours, les patios et boucarous admis</p>

<b>18-Travaux modificatifs</b>	Tous les travaux modificatifs de plans approuvés, concernant la structure du bâtiment ou la forme des façades doivent faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de bâtir.
<b>19-Autorisation de travaux et de construction</b>	Aucune construction ne peut être engagée si elle n'a pas obtenu au préalable une autorisation de bâtir. Toute démolition d'immeuble de plus de dix (10) mètres de hauteur est soumise à une autorisation.
<b>20-Dérogations</b>	Des dérogations aux présentes règles ne peuvent être accordées par le Maire que sur justificatif que lesdites règles ne peuvent s'appliquer au projet envisagé.
<b>ARTICLE (49) Zones vertes</b>	
<b>PRESCRIPTIONS</b>	
<b>1-Types d'occupation des sols interdits</b>	Toute affectation de caractère privé ; Les constructions et dépôts de toute nature à l'exception de celles visées à l'article VII.2. ; Les dépôts d'hydrocarbures ; Les défrichements et abattages d'arbres à l'exception de ceux nécessaires à la rénovation des plantations ; Les lotissements de toute nature ; Les établissements industriels classés ou non ; Les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles, solides ou liquides ; L'ouverture et l'exploitation des carrières.
<b>2-Types d'occupation des sols autorisés</b>	
<b>3-Types d'occupation autorisée sous condition</b>	Les constructions et équipements à vocation sportive ou de loisirs ; Les aires permanentes de stationnement exclusivement destinés à la restauration à condition qu'ils ne dépassent pas la zone et n'apportent aucune gêne aux usagers ; Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité de l'équipement concerné ; Les aires de jeux, de repos et de détente ainsi que le mobilier urbain.
<b>4-Conditions d'accès et de desserte en voirie</b>	Tout terrain doit avoir accès à une voie publique. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux règles minimales de circulation et de l'approche des moyens de lutte contre les incendies et de la protection civile ; Libre accès à un réseau d'eau potable Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

	En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
<b>5- Caractéristiques de l'unité foncière</b>	Néant
<b>6- Stationnement des véhicules</b>	<p>1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues en VII.1 doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>2- Les aires de stationnement devront être regroupées à proximité des constructions et installations projetées.</p> <p>3- Les aires libres de toute construction et installation ne devront pas être accessibles aux véhicules et interdites à la circulation.</p> <p>4- Le nombre de places de stationnement à réserver par le plan de secteur pour chaque type d'occupation des sols autorisé devra être conforme aux normes en vigueur.</p>
<b>7- Coefficient d'occupation du sol</b>	Néant
<b>8- Emprise au sol</b>	Néant
<b>9- Hauteur des constructions</b>	La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 m sous sablière.
<b>10- Densité résidentielle</b>	Néant
<b>11- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies privées et limites séparatives</b>	Néant
<b>12- Implantation des parcelles les unes par rapport aux autres sur la même parcelle</b>	Néant
<b>13- Forme architecturale et aspect extérieur</b>	L'affichage et la publicité seront soumis à la réglementation en vigueur.
<b>14- Règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement</b>	<p>Toute construction doit permettre à ses occupants de pouvoir l'évacuer rapidement.</p> <p>Les constructions devront se conformer aux règles en vigueur en matière de résistance au feu et à l'humidité (Décret n°2008/0737 du 23 avril 2008).</p> <p>Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p>
<b>15- Contraintes géologiques et géotechniques</b>	L'érection de toute construction de plus de dix (10) mètres de hauteur est conditionnée

	<p>par la garantie de sa stabilité assurée par une étude géotechnique.</p> <p>Une construction ne peut être autorisée sur une zone marécageuse que si les prescriptions des études géotechniques sont respectées en matière de type de fondation.</p>
<b>16-Contraintes écologiques</b>	<p>Toute construction est interdite dans une zone reconnue comme étant à écologie sensible. Les eaux usées devront impérativement subir un traitement conforme avant leur déversement.</p>
<b>17- Contrôle des espaces libres et de la végétation</b>	<p>Les aires libres de toute construction et stationnement doivent être aménagées en jardin et plantées de haute tige.</p>
<b>18-Travaux modificatifs</b>	<p>Tous les travaux modificatifs de plans approuvés, concernant la structure du bâtiment ou la forme des façades doivent faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de bâtir.</p>
<b>19- Autorisation de travaux et de construction</b>	<p>Aucune construction ne peut être engagée si elle n'a pas obtenu au préalable une autorisation de bâtir.</p> <p>Toute démolition d'immeuble de plus de dix (10) mètres de hauteur est soumise à une autorisation de démolir.</p>
<b>20-Dérogations</b>	<p>Des dérogations aux présentes règles ne peuvent être accordées par le Maire que sur justificatif que lesdites règles ne peuvent s'appliquer au projet envisagé.</p>
<b>ARTICLE (50) Zones à vocation agricole</b>	
<b>PRESCRIPTIONS</b>	
<b>1-Types d'occupation des sols interdits</b>	<p>Les lotissements publics ou privés à des fins de logement, de commerces de détail ou toute autre activité urbaine ;</p> <p>Les établissements industriels de toutes catégories ;</p> <p>Les dépôts de ferrailles, matériaux et combustibles solides ou liquides;</p> <p>Les dépôts d'hydrocarbures sauf ceux qui sont liés strictement au service des usages automobiles : parking, stations-service ;</p> <p>Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.</p>
<b>2-Types d'occupation des sols autorisés</b>	<p>Maisons familiales entourées de jardins</p>
<b>3- Types d'occupation autorisée sous condition</b>	

<p><b>4- Conditions d'accès et de desserte en voirie</b></p>	<p>Tout aménagement doit permettre un libre accès un point d'eau potable.</p> <p>Tout déversement d'eaux usées sur la voie publique est interdit.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Limites séparatives Construction en mitoyenneté déconseillée.</p> <p>Constructions d'ensemble interdits</p>
<p><b>5- Caractéristiques de l'unité foncière</b></p>	<p>Parcelles minimales 2000 m<sup>2</sup> à 5000 m<sup>2</sup>, formes irrégulières tolérées, pas d'alignement obligatoire par rapport aux voies ; façade minimale 20 m.</p>
<p><b>6- Stationnement des véhicules</b></p>	<p>1 place de parking par logement à l'intérieur des parcelles et 1 place pour 5 m de façade sur les espaces publics.</p>
<p><b>7-Coefficient d'occupation du sol</b></p>	<p>Le COS est fixé à 0,2.</p>
<p><b>8-Emprise au sol</b></p>	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.</p>
<p><b>9- Hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur des constructions à usage de logement est limitée à 12 m.</p> <p>La hauteur des constructions à usage de bureaux est limitée à 20 m.</p> <p>Les ouvrages admis en dépassement sont limités aux équipements de sécurité et de communication</p>
<p><b>10- Densité résidentielle</b></p>	<p>une (01) unité à l'hectare au maximum.</p>
<p><b>11-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies privées et limites séparatives</b></p>	<p>Accès direct aux voies publiques Recul de 12 m par rapport aux servitudes d'alignement.</p>
<p><b>12- Implantation des parcelles les unes par rapport aux autres sur la même parcelle</b></p>	<p>Constructions d'ensemble interdites</p>
<p><b>13- Forme architecturale et aspect extérieur</b></p>	<p>Toute construction devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement immédiat.</p>
<p><b>14-Règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement</b></p>	<p>Toute construction doit permettre à ses occupants de l'évacuer rapidement.</p> <p>Le Décret n°008/0737 du 23 avril 2008 précise également les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement applicables en matière de construction, comme la résistance des constructions au feu et à l'humidité et les modalités d'assainissement.</p>
<p><b>15-Contraintes géologiques et géotechniques</b></p>	<p>L'érection de toute construction de plus de dix (10) mètres de hauteur est conditionnée par la garantie de sa stabilité assurée par une étude géotechnique.</p> <p>Une construction ne peut être autorisée sur une zone marécageuse que si les prescriptions des études géotechniques sont respectées en</p>

	matière de type de fondation).
<b>16-Contraintes écologiques</b>	Toute construction est interdite dans une zone reconnue comme étant à écologie sensible. Les eaux usées devront impérativement subir un traitement conforme avant leur déversement vers ces zones.
<b>17- Contrôle des espaces libres et de la végétation</b>	Toute parcelle devra au moins disposer d'un arbre à des fins d'ombrage. Lorsque les documents d'urbanisme le prescrivent, les arbres doivent respecter les servitudes de recul prescrites.
<b>18-Travaux modificatifs</b>	Tous les travaux modificatifs de plans approuvés, concernant la structure du bâtiment ou la forme des façades doivent faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de bâtir.
<b>19-Autorisation de travaux et de construction</b>	Aucune construction ne peut être engagée si elle n'a pas obtenu au préalable une autorisation de bâtir. Toute démolition d'immeuble de plus de dix (10) mètres de hauteur est soumise à une autorisation de démolir.
<b>20-Dérogations</b>	Des dérogations aux présentes règles ne peuvent être accordées par le Maire que sur justificatif que lesdites règles ne peuvent s'appliquer au projet envisagé.
<b>ARTICLE (51) Zones à risques</b>	
<b>PRESCRIPTIONS</b>	
<b>1-Types d'occupation des sols interdits</b>	1-Les constructions de tout type ; 2-Les lotissements publics ou privés de toute nature ; 3-Toute affectation de caractère privé.
<b>2-Types d'occupation des sols autorisés</b>	Néant
<b>3-Types d'occupation autorisée sous condition</b>	Les activités de fouille, d'exhaussements des sols, exploitations des carrières.
<b>4- Conditions d'accès et de desserte en voirie</b>	Néant
<b>5- Caractéristique de l'unité foncière</b>	Néant
<b>6- Stationnement des véhicules</b>	Néant
<b>7-Coefficient d'occupation du sol</b>	Néant
<b>8-Emprise au sol</b>	Néant
<b>9- Hauteur des constructions</b>	Néant
<b>10- Densité résidentielle</b>	Néant
<b>11-Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies privées et limites séparatives</b>	Néant
<b>12- Implantation des parcelles les unes par rapport aux autres sur la même parcelle</b>	Néant
<b>13- Forme architecturale et aspect extérieur</b>	Néant
<b>14-Règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement</b>	Le Décret n°2008/0737 du 23 avril 2008 précise également les règles de sécurité, d'hygiène et d'assainissement applicables en matière de construction, comme la résistance des constructions au feu et à l'humidité et les modalités d'assainissement.

<b>15-Contraintes géologiques et géotechniques</b>	Une construction ne peut être autorisée sur une zone à risque que si les prescriptions des études géotechniques sont respectées en matière de type de fondation.)
<b>16-Contraintes écologiques</b>	Toute construction est interdite dans une zone reconnue comme étant à écologie sensible ou une zone considérée comme dangereuse.
<b>17- Contrôle des espaces</b>	Lorsque les documents d'urbanisme le prescrivent, les arbres <b>libres et de la végétation</b> doivent respecter les servitudes de recul prescrites.
<b>18-Travaux modificatifs</b>	Tous les travaux modificatifs de plans approuvés, concernant la nature de la forme ou du type de zones en présence devra faire l'objet d'une étude préalable et d'une autorisation
<b>19-Autorisation de travaux et de construction</b>	Aucune construction ne peut être engagée si elle n'a pas obtenu au préalable une autorisation de bâtir.
<b>20-Dérogations</b>	Des dérogations aux présentes règles ne peuvent être accordées par le Maire que sur justificatif que lesdites règles ne peuvent s'appliquer au projet envisagé.